climate change and
sustainable development

Herbert Smith

Green lease et annexe environnementale : modèles et exemples de clauses

Septembre 2011

Herbert Smith en collaboration avec
Gleiss Lutz et Stibbe

INTRODUCTION

Un "*green lease* à la française"

Avec l'adoption par le Parlement des dispositions du "Grenelle I" et du "Grenelle II", la prise en compte des contraintes du développement durable par le secteur du bâtiment a franchi un cap.

Le Grenelle I a tout d'abord posé les principes d'une politique de développement durable dans l'immobilier.

Mais cette dernière ne fera la démonstration de son efficacité que si elle est également en mesure de s'imposer dans l'exploitation des immeubles par leurs propriétaires et l'utilisation des locaux par leurs occupants.

Le bail est le support juridique évident par lequel investisseurs et utilisateurs seront en mesure de collaborer et de s'entendre pour parvenir à ce résultat et la loi Grenelle II a posé l'obligation de joindre au bail une annexe environnementale, dont elle a esquissé le contenu, dans l'attente d'un décret d'application.

Bailleurs et preneurs auront ainsi l'obligation de joindre une annexe environnementale aux baux de locaux de plus de 2.000 m² à usage de bureaux ou de commerces, obligation qui entrera en vigueur le 1er janvier 2012 pour les nouveaux baux et le 13 juillet 2013 pour les baux en cours ou renouvelés.

Si le dispositif législatif du Grenelle II va nécessairement influencer la relation contractuelle entre bailleurs et preneurs, les rapports locatifs resteront principalement régis par la liberté des parties de fixer leurs engagements, dans la mesure où la loi n'a pas vocation à écrire toutes les clauses des contrats.

Pour ces raisons et en nous appuyant sur les expériences étrangères recueillies au sein du groupe de travail de Herbert Smith sur le Changement Climatique et le Développement Durable (C2SD), nous avions mis au point dès septembre 2009 des modèles et exemples de clauses pouvant figurer dans une annexe environnementale ou un bail vert, un *green lease* à la française.

Depuis la mise au point et mise en ligne de ces modèles, nous avons conseillé un nombre significatif d'acteurs-clé pour la rédaction d'un bail vert ou d'une annexe environnementale, notamment des investisseurs, des sociétés foncières et des compagnies d'assurances, pour des immeubles ou tours de bureaux existants, rénovés ou en état futur d'achèvement.

Le choix de ces sociétés a été guidé essentiellement, selon les cas, par la volonté d'anticiper la réglementation à venir, de compléter avec cohérence un processus de rénovation et/ou de certification de l'immeuble ou encore la conviction de leur responsabilité sociale.

L'assistance apportée à ces différents clients nous a permis d'enrichir notre modèle de bail et nous sommes heureux de mettre à disposition une nouvelle édition du *green lease* à la française.

Mode d'emploi

Les modèles et exemples de clauses contenues dans ce document ont vocation à être utilisés pour la mise au point d'une "annexe environnementale" ou d'un bail vert, ou encore d'un avenant "vert" à un bail existant, ces clauses complétant dans ces deux derniers cas les autres clauses type d'un bail commercial (loyer, travaux, charges, recours à l'expertise, etc.), certaines pour se substituer à elles, d'autres pour être insérées telles quelles dans le bail (objectifs environnementaux par exemple). Dans le souci de simplifier la lecture et de ne retenir que les particularités d'un *green lease*, toutes les clauses sont proposées en dehors du contexte plus général du bail commercial dans lequel elles seront amenées à s'inscrire.

Compte tenu du caractère novateur et évolutif du sujet, ce bail n'est pas à proprement parler "prêt à consommer". Il a vocation à constituer une "boîte à outils" à partir de laquelle il est possible, en fonction des projets particuliers et des objectifs spécifiques des parties, de construire un bail ou une annexe environnementale adaptés aux besoins propres qui s'exprimeront chez les investisseurs mais aussi chez les utilisateurs.

Ce document est donc un instrument de travail avant d'être un "contrat-type".

C'est pour cette raison notamment que les clauses sur le partage des avantages et des coûts sont traitées sous forme d'exemples et non de modèles.

Si le document présente parfois des options et des variantes, il peut être appréhendé dans son intégralité comme un assemblage d'options, dont l'utilisation ou non conduit à colorier en vert plus ou moins intense la relation contractuelle locative.

Il constitue néanmoins une trame structurante autour de laquelle s'articulent les principales innovations d'un *green lease* : la sensibilisation et l'information du preneur, la fixation des objectifs de performance environnementale à atteindre, les engagements pris pour atteindre ces objectifs, les modalités de suivi et de contrôle du respect de ces objectifs et les incitations financières permettant de favoriser l'atteinte de ces objectifs.

Bonne lecture !

Pierre Popesco
Responsable du département immobilier de Paris
T : +33 (0)1 53 57 72 50
E : pierre.popesco@herbertsmith.com

Herbert Smith Paris LLP
66 avenue Marceau
75008 Paris
France

SOMMAIRE

PRÉAMBULE : AMELIORATION DE LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DE L'IMMEUBLE ET DES LOCAUX 6

1. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES DE L'IMMEUBLE 7

1.1 Caractéristiques de l'Immeuble au regard de la réglementation 7
Le Preneur prend acte de ces informations, déclare s'en satisfaire et en faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur 7
1.2 Certifications de l'Immeuble 8

2. GUIDE D'OCCUPATION ENVIRONNEMENTALE 9

3. OBJECTIFS DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE 10

3.1 Objectifs généraux 10
3.2 Certifications et Labels 11
3.3 Objectifs spécifiques 13
3.4 Adaptation des Objectifs Environnementaux 13
3.5 Normes réglementaires 14

4. MISE EN ŒUVRE DES OBJECTIFS - ENGAGEMENT DES PARTIES 14

4.1 Mise en place de moyens de mesure et de contrôle de la consommation 14
4.2 Partage des données et des informations collectées 14
4.3 Audit initial environnemental de l'Immeuble 15
4.4 Rapport de vérification annuelle et actualisation de l'audit environnemental 16
4.5 Charges 16
4.6 Travaux d'aménagement ou d'amélioration 16
4.7 Travaux d'entretien 17
4.8 Travaux obligatoires 18
4.9 Gestion de l'Immeuble 18
4.10 Réduction de la consommation directe et indirecte d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre 18
4.11 Réduction de la Consommation d'Eau 19
4.12 Déchets 19
4.13 Modification des Locaux et Remplacement des Équipements 20
4.14 Transport 20
4.15 Information et Formation 20
4.16 Certifications et labels (dans l'hypothèse où il s'agit d'un Objectif Environnemental) 21
4.17 Système de Gestion Centralisée de l'Immeuble 21

5. SUIVI DES ENGAGEMENTS ET RÉSOLUTION DES DIFFICULTÉS 22

5.1 Comité de Pilotage et de Suivi Environnemental de l'Immeuble (ci-après le "Comité") 22
5.2 Résolution des difficultés 23

6. EXEMPLES DE CLAUSES DE PARTAGE DES AVANTAGES ET DES COUTS – INCITATIONS FINANCIÈRES 23

6.1 Loyer Triple Net 23
6.2 Loyer Net et Charges Ajustables 23
6.3 Loyer Brut 23
6.4 Loyer Brut et Mécanisme de malus / bonus 24
6.5 Constitution d'une réserve d'investissement 24
6.6 Exonération des travaux de remise en état 24
6.7 Utilisation de l'Immeuble à la carte et variation des charges 24
6.8 Travaux obligatoires 24
6.9 Système d'échange de quotas d'émission de gaz à effet de serre 25
6.10 Certificats d'économie d'énergie 25
6.11 Contribution Climat-Energie 25

7. SANCTION DU NON RESPECT DES OBLIGATIONS 26

7.1 Exécution aux frais et charges de la partie défaillante 26
7.2 Réduction temporaire du loyer 26

PRÉAMBULE : AMELIORATION DE LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DE L'IMMEUBLE ET DES LOCAUX

Le Bailleur et le Preneur s'engagent à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires afin d'aboutir à l'amélioration des caractéristiques techniques des biens immobiliers dans lesquels sont compris les Locaux (ci-après l'""Immeuble") et la partie de l'Immeuble faisant l'objet du Bail (ci-après les "Locaux"), ainsi que de leurs conditions d'exploitation et d'utilisation en matière environnementale, en particulier dans les domaines suivants :

- l'insertion de l'Immeuble dans son environnement, en promouvant, notamment, les modes de déplacement les moins polluants, en assurant la qualité paysagère de l'Immeuble et en prévenant la pollution atmosphérique, sonore et visuelle et l'atteinte à la biodiversité ;

- la maîtrise de l'énergie et la limitation des émissions de gaz à effet de serre, en limitant notamment les déperditions d'énergie liées aux caractéristiques techniques de l'Immeuble et la réduction de la consommation d'énergie pour les besoins du chauffage, du refroidissement, de l'éclairage, de l'eau chaude sanitaire, de la ventilation et des auxiliaires de fonctionnement et en promouvant le recours aux énergies renouvelables ;

- la maîtrise de la consommation d'eau potable sanitaire ;

- la gestion des eaux pluviales ;

- la gestion des déchets produits quotidiennement dans les Locaux et l'Immeuble ;

- la prévention des inconvénients générés par les éventuels chantiers et interventions réalisés au sein de l'Immeuble (gestion des déchets, prévention des nuisances et des pollutions) ;

- le confort hygrothermique, acoustique, visuel et olfactif des occupants ;

- la qualité sanitaire des espaces, de l'air et de l'eau.

Les Parties conviennent de faire partager leurs engagements dans les domaines décrits ci-dessus par toutes les personnes avec lesquelles elles seront amenées à contracter dans le cadre de la gestion de l'Immeuble et de l'occupation des Locaux et notamment avec le gestionnaire de l'Immeuble, les entreprises de maintenance et d'entretien, les entreprises qui réaliseront des travaux, les sous-locataires, ainsi que les occupants de l'Immeuble à quelque titre que ce soit.

1. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES DE L'IMMEUBLE

1.1 Caractéristiques de l'Immeuble au regard de la réglementation

1.1.1 Caractéristiques thermiques et label de l'Immeuble

L'Immeuble a été construit (*date*) et (*le cas échéant*) a fait l'objet de rénovations lourdes au cours de (*date*).

L'Immeuble a été construit dans le respect de la réglementation thermique applicable à la date du dépôt de sa demande de permis de construire, soit la RT [--] [clause à adapter selon la date de la construction ou de la rénovation lourde de l'Immeuble] et respecte les performances thermiques de l'enveloppe et de ses composants, telles que prévues par cette réglementation thermique. Le Bailleur s'est vu attribuer par [--] le label [--] dans les conditions définies par [--] [à adapter en fonction du niveau de performance énergétique atteint par l'Immeuble au regard de la réglementation thermique. Copie du label est annexée au présent contrat en **Annexe n° [--]**.

1.1.2 DPE

Un diagnostic de performance énergétique établi par [nom du diagnostiqueur] selon le modèle [à compléter en fonction la nature du bâtiment] a été réalisé sur l'Immeuble au moment de sa construction, dans les conditions fixées par les articles L. 134-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Les Locaux sont classés [à préciser] en matière de consommation énergétique et d'émissions de gaz à effet de serre. Copie du diagnostic de performance énergétique, accompagnée des conseils et recommandations de l'auteur du diagnostic, est joint en **Annexe n° [--]**.

1.1.3 Exposition aux risques naturels et technologiques

Conformément aux articles L 125-5 et R 125-6 du Code de l'Environnement, est joint en **Annexe n° [--]** l'état des risques naturels et technologiques établi sur la base de l'arrêté préfectoral en vigueur dans la commune de [--].

En outre, le Bailleur déclare que l'Immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (Art. L 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (Art. L 128-2 du Code des assurances), ce depuis qu'il en est propriétaire.

Le Preneur prend acte de ces informations, déclare s'en satisfaire et en faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur.

1.1.4 Amiante

Est jointe en **Annexe n° [--]** aux présentes la fiche récapitulative relative aux Locaux Loués ainsi qu'aux parties communes dont le Preneur a l'usage et prévue à l'annexe 3 de l'arrêté du 22 août 2002 pris en application du décret 96-97 modifié.

Le Preneur déclare faire son affaire des éléments qui sont contenus dans cet état ainsi que des consignes de sécurité à respecter en cas de présence d'amiante et s'engage à en aviser toute entreprise mandatée par ses soins ou par ses préposés ou mandataires amenés à effectuer des travaux dans les Locaux, le tout de manière à ce que le Bailleur ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

1.2 Certifications de l'Immeuble

- Certification NF Bâtiments Tertiaires - Démarche HQE ®

[Exemple pour un immeuble déjà certifié :]

L'Immeuble a été certifié NF Bâtiments Tertiaires - Démarche HQE ® par CERTIVEA dans le cadre de sa construction (ou dans le cadre des travaux de restructuration lourde opérés (*date*)). Le référentiel pris en considération lors de la certification est le référentiel "[--]". La décision de certification est numérotée [--].

Elle a été délivrée les [date] [programme], [date] conception et [date] réalisation.

Le profil environnemental de l'Immeuble pris en considération lors de la délivrance de la certification HQE est le suivant :

	Très performant	Performant	Base
ECO-CONSTRUCTION			
1. Relation de l'Immeuble avec son environnement immédiat			
2. Choix intégré des produits, systèmes et procédés de construction			
3. Chantier à faible impact environnemental			
ECO-GESTION			
4. Gestion de l'énergie			
5. Gestion de l'eau			
6. Gestion des déchets d'activités			
7. Maintenance-pérennité des performances environnementales			
CONFORT			
8. Confort hygrométrique			
9. Confort acoustique			
10. Confort visuel			
11. Confort olfactif			
SANTE			
12. Qualité sanitaire des espaces			
13. Qualité sanitaire de l'air			
14. Qualité sanitaire de l'eau			

- Certification NF Bâtiments Tertiaires en exploitation - Démarche HQE ®

[à compléter, selon le même modèle]

2. GUIDE D'OCCUPATION ENVIRONNEMENTALE

Afin notamment de sensibiliser le Preneur aux moyens permettant d'atteindre la performance environnementale souhaitée, le Bailleur a remis au Preneur préalablement à la signature du Bail un guide d'occupation des Locaux visant à la performance environnementale (ci-après le "Guide d'Occupation Environnementale") qui définit les règles à prendre en compte pour l'aménagement et l'occupation des Locaux ainsi que l'utilisation des parties à usage commun et les équipements collectifs de l'Immeuble.

Le Guide d'Occupation Environnementale expose :

- les critères minimums à respecter pour que les travaux d'aménagement des Locaux soient compatibles avec la conception de l'Immeuble et des exemples d'aménagement pour assister les preneurs dans l'aménagement, qui doivent à la fois répondre à leurs besoins et permettre une performance environnementale optimale et le bien-être des occupants ;

- des informations sur l'approvisionnement en matériaux durables à utiliser pour les travaux d'aménagement ;

- des solutions pour minimiser l'impact environnemental direct de l'occupation des Locaux en termes de consommation des ressources, de production de déchets et d'émission de carbone (par exemple en mettant en place des programmes de recyclage ou des plans de transport, en utilisant des énergies renouvelables ou des équipements énergiquement efficaces ou des consommables recyclés) ;

- des informations sur les normes du marché (notamment en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable) pour assister les preneurs dans leurs prises de décisions ;

- des informations sur la manière dont le Bailleur peut aider les preneurs à atteindre leurs objectifs de performance environnementale ;

- des recommandations et des bonnes pratiques ;

- des renseignements sur les labels ou les certifications que le Bailleur a obtenus pour l'Immeuble ou qu'il prévoit d'obtenir en matière de performance environnementale ;

- des renseignements sur les certifications ou les labels que le Preneur est en mesure d'obtenir ou devra obtenir en matière de performance environnementale ;

- des informations sur les performances environnementales de l'Immeuble pouvant être utilisées dans les documents de communication du Preneur.

Le Bailleur se réserve la possibilité à tout moment et pendant la durée d'occupation des Locaux d'actualiser, de compléter ou de modifier le Guide d'Occupation Environnementale.

[VARIANTE :
Après consultation / accord du Comité de Pilotage et de Suivi Environnemental prévu à l'article 5-1].

3. OBJECTIFS DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

Le Bailleur et le Preneur conviennent d'atteindre et de maintenir les objectifs suivants (les "Objectifs Environnementaux") pour l'Immeuble et/ou pour les Locaux, selon les échéances fixées ci-après.

[VARIANTE :

Le Bailleur et le Preneur conviennent d'atteindre, à la date de [insérer la date cible si elle est différente de ce jour] et de maintenir, pendant toute la durée du Bail, les objectifs suivants (les "Objectifs Environnementaux") pour l'Immeuble et/ou pour les Locaux.]

3.1 Objectifs généraux

Dans le cadre de la recherche d'un environnement intérieur confortable, favorisant la productivité, la santé et le bien-être de ses occupants, économe en énergie et en ressources naturelles et respectueux de l'environnement, le Bailleur et le Preneur s'engagent en particulier à obtenir :

(i) la conformité de l'occupation des Locaux et du fonctionnement de l'Immeuble avec sa conception et/ou sa construction lorsque cette conception et/ou construction ont pris en compte la performance environnementale ;

(ii) une réduction de la consommation d'énergie, en ce compris notamment une rationalisation de la consommation du chauffage et de l'éclairage, et une réduction de la production de gaz à effets de serre ;

(iii) une réduction de l'utilisation de la climatisation au profit de la ventilation naturelle ;

(iv) une réduction de la consommation d'eau potable et la promotion de l'utilisation d'eau usagée traitée ou d'eau de pluie récupérée, le cas échéant ;

(v) une réduction de la production des déchets et une optimisation de leur traitement en favorisant leur tri sélectif et leur recyclage et en évitant la mise en décharge des matériaux résultant des travaux réalisés dans l'Immeuble ou les Locaux : constructions, aménagement, démolition, dépose d'éléments de construction ou démontage d'éléments d'aménagements ;

(vi) le remplacement des produits polluants par des produits n'ayant pas d'effet défavorable sur l'environnement et en particulier l'utilisation de produits de nettoyage non polluants et bénéficiant chaque fois que cela est possible d'une certification écologique ;

(vii) la promotion des moyens de transport alternatifs pour les utilisateurs de l'Immeuble et les personnes qui sont amenées à s'y rendre ;

(viii) la non-utilisation de matériaux et mobiliers contenant un taux élevé de Composés Organiques Volatiles (ci-après "COV") et l'amélioration de la teneur en COV dans l'Immeuble et les Locaux.

3.2 Certifications et Labels

a) Certifications et labels du Bailleur

Le Bailleur a obtenu les labels et certifications suivants qu'il s'engage à conserver jusqu'au terme du Bail :

- [--]
- [--]

[OPTION : Le Bailleur s'engage à obtenir et à conserver jusqu'au terme du Bail, une fois qu'il les aura obtenues, les certifications et labels suivants :

- [--]
- [--]
- la certification ISO 14001 pour la gestion de l'Immeuble].

Le Bailleur est en droit, à tout moment pendant la durée du Bail, d'essayer d'obtenir pour l'Immeuble d'autres certifications ou labels :

(i) que le Bailleur juge nécessaire pour s'assurer que l'Immeuble reste conforme aux réglementations en vigueur ou pour refléter les améliorations obtenues en matière de performance environnementale ;

(ii) ou qui constituent des standards de marché ;

(iii) ou que le Bailleur juge nécessaire pour répondre aux demandes exprimées par les preneurs en place ou les preneurs futurs.

b) Certifications et labels du Preneur

Le Preneur a obtenu les certifications et labels suivants qu'il s'engage à conserver jusqu'au terme du Bail :

- [--]
- [--]

[OPTION : Le Preneur s'engage à obtenir et à conserver jusqu'au terme du Bail, une fois qu'il les aura obtenues, les certifications et labels suivants :

- [--]
- [--]

Le Preneur est en droit, à tout moment pendant la durée du Bail, d'essayer d'obtenir pour les Locaux d'autres certifications ou labels :

(i) que le Preneur juge nécessaire pour s'assurer que les Locaux restent conformes aux réglementations en vigueur ou pour refléter les améliorations obtenues en matière de performance environnementale ;

(ii) ou qui constituent des standards de marché.

[VARIANTE :

a) Objectifs de certification de l'Immeuble

Les Parties conviennent de faire leurs meilleurs efforts aux fins de permettre à l'Immeuble d'obtenir la certification selon la norme [--] sous un délai de [--].

Le Bailleur sera le porteur de la certification. Le Preneur s'associera pleinement aux démarches du Bailleur.

Les Parties conviennent de mettre en place le calendrier suivant aux fins d'aboutir à une certification de l'Immeuble à la date mentionnée au premier alinéa (*à compléter*).

Le Bailleur est, de surcroît, parallèlement en droit, à tout moment pendant la durée du Bail, d'essayer d'obtenir pour l'Immeuble d'autres certifications ou labels :

(i) que le Bailleur juge nécessaire pour s'assurer que l'Immeuble reste conforme aux réglementations en vigueur ou pour refléter les améliorations obtenues en matière de performance environnementale ;

(ii) ou qui constituent des standards de marché ;

(iii) ou que le Bailleur juge nécessaire pour répondre aux demandes exprimées par les preneurs en place ou les preneurs futurs.

b) Objectifs en matière de certification des activités des Parties

(A) Certification des activités du Bailleur

Le Bailleur a obtenu les labels et certifications suivants :

[VARIANTE : le Bailleur s'engage à obtenir et à conserver jusqu'au terme du Bail, une fois qu'il les aura obtenues, les certifications et labels suivants :]

- ISO 14001 pour le système de management environnemental de l'Immeuble (ou de ses immeubles), en date du [--] ;

Le Bailleur s'engage(ra) à obtenir le renouvellement de cette certification jusqu'au terme du Bail.

(B) Certification des activités du Preneur

Le Preneur a obtenu les labels et certifications suivants :

[VARIANTE : le Preneur s'engage à obtenir et à conserver jusqu'au terme du Bail, une fois qu'il les aura obtenues, les certifications et labels suivants :]

- ISO 14001 pour le système de management environnemental de l'activité de (*à compléter*), en date du [--] ;

Le Preneur s'engage(ra) à obtenir le renouvellement de cette certification jusqu'au terme du Bail.]

3.3 Objectifs spécifiques

En complément des dispositions des articles 3.1 et 3.2 ci-dessus, le Bailleur et le Preneur conviennent d'atteindre et de maintenir les objectifs spécifiques suivants pour l'Immeuble et pour les Locaux :

[Exemples :]

(i) une consommation d'électricité ne dépassant pas [--] kilowatts heure par mètre carré de surface utile de l'Immeuble par an (KWh/m²/an) ;

(ii) une consommation de gaz naturel ne dépassant pas [--] mètres cube par mètre carré de surface utile de l'Immeuble par an (m³/m²/an) ;

Les objectifs de consommation décrits ci-dessus sont exprimés en énergie finale [VARIANTE : en énergie primaire].

(iii) une consommation d'eau potable sanitaire ne dépassant pas [--] litres par mètre carré de surface utile de l'Immeuble par an (l/m²/an)] ;

(iv) un pourcentage de recyclage des déchets au moins égal à [--]% par an ; (*à adapter en fonction de la nature des activités exercées au sein de l'Immeuble*)

(v) une teneur en CO2 à l'intérieur de l'Immeuble qui ne soit pas supérieure à la teneur en CO_2 à l'extérieur, de plus de [--] Parts Par Million (PPM) mesurées conformément au standard 62.1-2007 de l'American Society of Heating, Refrigerating and Air-Conditioning Engineers ("ASHRAE") ou à toute autre norme équivalente.

3.4 Adaptation des Objectifs Environnementaux

OPTION 1 :

Le Bailleur sera en droit (i) d'ajuster les Objectifs Environnementaux en fonction du type et de l'intensité de l'occupation des Locaux, ainsi qu'au regard de la typologie des occupants de l'Immeuble, de leurs besoins en matière de consommation d'énergie ou de ressources naturelles, (ii) d'uniformiser les objectifs spécifiques de l'Immeuble au regard de la typologie des preneurs et occupants de l'Immeuble, de leur besoins en matière de consommation d'énergie ou de ressources naturelles et des modifications de l'usage ou de la consommation d'énergie pour les différentes parties de l'Immeuble, y compris les parcs de stationnement souterrain (s'il y en a), les services collectifs de restauration (s'il y en a) ou les autres parties communes de l'Immeuble.

[VARIANTE (Dans l'hypothèse où l'obtention ou la conservation d'une certification ou d'un label ne constitue pas un Objectif Environnemental) :

De plus, le Bailleur sera en droit de modifier les Objectifs Environnementaux afin de les rendre compatibles avec les objectifs qui pourraient être définis dans le cadre d'une certification par un organisme tiers ou d'un système de notation tels que le HQE, le BREEAM, le LEED EBOM, l'Energy Star… ou avec les objectifs qui seraient définis pour l'attribution d'un label ou d'une certification propre à l'industrie immobilière et qui aurait ou non une force obligatoire.]

OPTION 2 :

Dans l'hypothèse où l'utilisation des Locaux change ou si un programme important de travaux était engagé ou si la certification ou le label cible est modifié ou supprimé, les Parties conviennent de procéder à un ajustement des Objectifs Environnementaux et de confier à l'Expert, tel que défini à l'article 5.2, la détermination de chaque réajustement.

Dans le cas d'un réajustement à la baisse, le réajustement sera précédé d'un audit, d'une identification des raisons du défaut de conformité et d'un plan de rectification et d'amélioration, lorsque cela est possible.

Les frais inhérents à cet ajustement seront partagés par le Bailleur et le Preneur [VARIANTE : seront supportés par la partie responsable telle que désignée par l'Expert].

Un réajustement à la baisse ne peut être décidé que dans des circonstances où, bien que les Parties respectent toutes deux leurs obligations, l'Objectif Environnemental n'a pu être atteint.

Dans le cas d'un réajustement à la hausse, la Partie qui demande le réajustement devra justifier des raisons pour lesquelles un Objectif Environnemental plus ambitieux doit être atteint.

3.5 Normes réglementaires

Les Parties conviennent que, dans l'éventualité où une réglementation imposerait à l'une ou l'autre des Parties des objectifs de performance environnementale plus contraignants que les Objectifs Environnementaux, notamment en matière de consommation d'énergie ou d'utilisation des ressources naturelles, ces objectifs remplaceront de plein droit les Objectifs Environnementaux. Dans un tel cas de figure, les Parties régulariseront pour la bonne forme un avenant aux présentes afin de rappeler les nouvelles exigences légales et réglementaires.

4. MISE EN ŒUVRE DES OBJECTIFS - ENGAGEMENT DES PARTIES

4.1 Mise en place de moyens de mesure et de contrôle de la consommation

[OPTION : Le Bailleur s'engage à installer des compteurs "intelligents" permettant un mesurage échelonné (à [--] minutes/heure d'intervalles) de la consommation d'électricité, de gaz et d'eau pour chacun des Locaux et pour les équipements collectifs de l'Immeuble.]

[En outre,] le Bailleur est autorisé, à tout moment et ponctuellement, à mesurer et à contrôler la quantité de gaz à effet de serre produite par les équipements de production d'énergie utilisant des sources fossiles installés au sein de l'Immeuble, y compris à l'intérieur des Locaux, en adressant un préavis raisonnable au Preneur et en se faisant accompagner par un représentant du Preneur si celui-ci en fait la demande.

Le Bailleur pourra ponctuellement effectuer des mesures de COV dans les Locaux.

Le Bailleur pourra ponctuellement effectuer des campagnes de surveillance de la qualité de l'air intérieur. Cette campagne portera sur tout ou partie des paramètres identifiés comme pertinents, compte tenu de la nature des Locaux, par l'observatoire de la qualité de l'air intérieur.

4.2 Partage des données et des informations collectées

Chaque Partie accepte de communiquer à l'autre toutes les données et les informations les plus détaillées possibles qu'elle possède ou possèdera relativement à l'Immeuble et aux Locaux et qui concernent :

- la consommation d'électricité,
- la consommation de gaz,
- la consommation de toutes autres sources d'énergie[1],
- la consommation d'eau,

1 NB : la communication entre les parties sur les consommations énergétiques (seules) sera obligatoire en vertu de l'annexe environnementale (cf. art. 8 de la loi Grenelle II du 12/07/10 codifié à l'art. L125-9 du Code de l'env.).

- la production, la gestion et le recyclage des déchets,
- la maintenance des équipements de production ou de distribution d'une quelconque des énergies utilisées, de l'eau et/ou de traitement des déchets (les "Equipements"),
- la qualité de l'air intérieur,
- les moyens de transport utilisés par les occupants.

Ces données et informations seront communiquées au minimum [mensuellement] et selon une méthodologie et sous une forme qui seront déterminées ultérieurement par le Bailleur [VARIANTE : les Parties / le Comité de Pilotage et de Suivi Environnemental prévu à l'article 5.1] et le cas échéant adaptées dans la perspective de disposer des données exploitables de la façon la plus efficace possible.

La méthodologie choisie par le Bailleur [VARIANTE : les Parties / le Comité de Pilotage et de Suivi Environnemental prévu à l'article 5.1] devra synthétiser l'ensemble des données et des informations collectées.

Les Parties s'engagent à préserver la confidentialité des informations recueillies et échangées (i) dans le cadre de la mise au point du Bail et pendant la durée du Bail, notamment dans le cadre du Comité mentionné à l'article 5.1, et à demander le respect de cette confidentialité à tout tiers détenant des informations à cet égard (tels que les autres membres ou invités du Comité, l'Expert, les prestataires, etc.).

Toutefois :

- toutes les informations qui seraient demandées par une autorité administrative indépendante ou dans le cadre d'une loi ou d'une procédure judiciaire pourront être communiquées, après notification préalable à l'autre Partie ;

- la confidentialité ne s'étendra pas aux actions de communication interne ou externe menées par l'une ou l'autre Partie concernant sa politique générale d'amélioration de la performance énergétique, étant néanmoins convenu que chacune des Parties s'oblige à solliciter l'accord préalable de l'autre si dans le cadre de ces actions elle souhaitait communiquer des données chiffrées recueillies et que l'identité de l'autre Partie devait être mentionnée.

4.3 Audit initial environnemental de l'Immeuble

Le Bailleur a fait réaliser un audit environnemental de l'Immeuble, joint en **Annexe n° [--]**. Les frais de cet audit ont été supportés par le Bailleur.

Les préconisations contenues dans cet audit environnemental [ont été/seront] utilisées par les Parties pour la mise au point des Objectifs Environnementaux.

VARIANTE :

Le Bailleur fera réaliser un audit environnemental de l'Immeuble dans un délai de [--] mois à compter des présentes, qui fera l'objet d'un avenant aux présentes. Les frais de cet audit seront supportés par le Bailleur.

Les préconisations contenues dans cet audit environnemental seront utilisées par les Parties pour la mise au point ou la modification des Objectifs Environnementaux.

4.4 Rapport de vérification annuelle et actualisation de l'audit environnemental

Le Bailleur fera réaliser, une fois par an et par un auditeur indépendant et qualifié que le Bailleur et le Preneur auront choisi d'un commun accord, un rapport ayant pour objet de vérifier la réalisation de celles des préconisations de l'audit environnemental précédent qui auront été retenues au titre des Objectifs Environnementaux.

Les Parties s'efforceront, dans la mesure du possible et si l'auditeur indépendant donne satisfaction aux Parties, de choisir le même auditeur d'une année sur l'autre.

Les frais de vérification et d'établissement de l'actualisation annuelle de l'audit environnemental seront supportés par [--].

Dans sa conclusion, ce rapport devra également :

- mettre en évidence les progrès effectués au regard des Objectifs Environnementaux précédemment définis,
- comporter des propositions d'actions à mettre en œuvre en vue d'atteindre les Objectifs Environnementaux,
- mentionner le cas échéant, les progrès à accomplir dans le comportement des occupants
- définir une stratégie à adopter pour mettre en œuvre les actions proposées.

Le rapport annuel ainsi établi sera soumis au Comité mentionné à l'article 5.1, qui décidera le maintien, la suppression et/ou l'ajout de cibles dans les Objectifs Environnementaux.

4.5 Charges

Le Preneur remboursera au Bailleur sa quote-part établie au prorata de la surface utile des Locaux par rapport à celle de l'ensemble des locaux à usage privatif compris dans l'Immeuble, de toutes charges, fournitures et prestations relatives à l'usage et à l'entretien des parties communes de l'Immeuble qui comprendront notamment [*mentionner le détail des charges répercutées sur le Preneur au titre du Bail*] ainsi que l'ensemble des frais liés à l'amélioration de la performance environnementale de l'Immeuble, que ces frais aient été engagés ou non en vue de se conformer à une règlementation ou à une injonction administrative, tels que les frais d'établissement de l'audit environnemental stipulé à l'article 4.3, les frais et honoraires liés au maintien ou au renouvellement de la certification ou la labellisation de l'Immeuble en matière thermique ou environnementale, de telle sorte que le loyer perçu par le Bailleur soit net de toutes charges.

4.6 Travaux d'aménagement ou d'amélioration

Le Preneur permettra au Bailleur l'accès aux Locaux pour la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique[2] [OPTION : et environnementale] de l'Immeuble et souffrira l'exécution de tels travaux dans les Locaux et dans l'Immeuble pendant toute la durée du Bail, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution du loyer, alors même que ces travaux dureraient plus de quarante jours et quels qu'en soient les inconvénients qui pourraient en résulter, ce par dérogation à l'article 1724 du Code civil.

Le Preneur s'engage à prendre en compte les critères minimums définis dans le Guide d'Occupation Environnementale pour la réalisation de ses travaux d'aménagement ou d'amélioration et à informer le Bailleur de tous travaux de ce type et de leurs modalités de réalisation au moins 15 jours calendaires avant la réalisation de ceux-ci.

2 NB : (seul) le droit d'accès aux Locaux pour la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique sera obligatoire en vertu de l'annexe environnementale (cf. art. 8 de la loi Grenelle II du 12/07/10 codifié à l'art. L125- 9 du Code de l'env.).

Le Bailleur aura le droit d'exiger que le Preneur se conforme à certains critères d'aménagement des Locaux prévus par le Guide d'Occupation Environnementale, s'il est d'avis que les projets du Preneur en matière d'aménagement des Locaux contreviennent à la performance environnementale des Locaux ou de l'Immeuble ou contreviennent à l'obtention ou la conservation par le Bailleur de ses labels ou certificats en matière de performance environnementale [VARIANTE : des Objectifs Environnementaux].

Nonobstant ce qui précède, le Preneur devra s'assurer que toutes les peintures, enduits d'étanchéité et colles utilisés ou devant être utilisés dans les Locaux respectent les normes [EcoLogo™, Green Seal™] ou équivalentes, afin de s'assurer de l'absence d'émission ou d'une faible émission de COV dans l'Immeuble et les Locaux.

Le Preneur devra s'appuyer sur les recommandations d'achat du Guide d'Occupation Environnementale pour ses achats de meubles, de matériaux, de fournitures de produits d'entretien et d'équipements qui seront utilisés dans les Locaux.

Le Preneur sera tenu de favoriser l'utilisation de matériaux recyclés pour les travaux d'aménagement ou les travaux modificatifs qu'il sera amené à réaliser dans les Locaux dès lors qu'ils sont autorisés par le Guide d'Occupation Environnementale ou acceptés par le Bailleur. Le Preneur prendra en considération les sources d'approvisionnement locales lorsqu'elles sont compatibles avec les travaux qu'il réalise et avec les dispositions du Guide d'Occupation Environnementale.

Le Preneur s'engage à accepter de recycler ou de faire recycler par les entreprises chargées des travaux autant de déchets que possible issus de la démolition des existants, lors de la réalisation de travaux d'aménagement ou de travaux d'amélioration dans les Locaux, et ce afin de minimiser le volume de déchets à mettre en décharge. Le Bailleur se réserve le droit de surveiller et mesurer le volume de déchets qui quitte les Locaux pour être mis en décharge. Lorsque cela est possible, le Bailleur accepte de fournir au Preneur une zone de transit pour le tri et le recyclage des matériaux pendant la réalisation des travaux.

Avant d'entreprendre des travaux de quelque type que ce soit, le Preneur devra s'assurer que :

- ses cocontractants respectent tout guide de bonne conduite pouvant exister concernant l'approche de la qualité de l'air ;
- les intervenants à la construction respecteront la charte de chantier vert à faible impact environnemental qui leur sera remise ;
- les moyens de filtration utilisés répondent à une valeur d'efficacité la plus forte possible et que les moyens de filtration sont remplacés avant toute nouvelle occupation ;
- toutes les peintures sont conformes au standard [--] ou toute norme équivalente applicable en France, toutes les moquettes sont conformes au standard [--] et les tissus sont conformes aux exigences du [--] ou toute autre norme équivalente applicable en France.

A l'achèvement des travaux, le Preneur devra fournir au Bailleur les Fiches de Déclaration Environnementale et Sanitaire (F.D.E.S) relatives à l'ensemble des matériaux employés.

4.7 Travaux d'entretien

Le Preneur devra prévoir dans chacun des contrats qu'il conclura pour l'entretien des Locaux que les produits de ménage utilisés soient conformes aux normes [--] ou toute autre norme équivalente et que les principes de tri sélectif et de recyclage soient respectés.

Le Preneur devra s'assurer que tous les contrats conclus avec les sociétés d'entretien prévoient que leurs techniciens de surface respectent les dispositions des présentes s'agissant de l'entretien des Locaux. Notamment, les contrats conclus par le Preneur portant sur des équipements environnementaux

spéciaux, tels que les urinoirs sans eau, devront prévoir des procédures de nettoyage et d'entretien appropriées et que les techniciens de surface en charge de la maintenance soient parfaitement informés des modalités d'entretien de ces équipements.

Le Preneur devra imposer à ses prestataires de se conformer au programme de gestion des déchets et aux programmes de réduction de consommation d'énergie ou d'eau convenus entre les Parties.

Avant d'entreprendre des travaux de quelque type que ce soit, le Preneur devra s'assurer que :

- les sociétés chargées de l'entretien avec lesquelles il contracte adhèrent à la norme [--] ou toute autre norme équivalente applicable en France ;
- les cocontractants réduisent la consommation d'éclairage à un niveau inférieur de 15% de ce qui est autorisé par la norme [--] établie par [--].

Le Preneur devra programmer les horaires d'entretien afin de minimiser l'utilisation de l'éclairage, du chauffage et de l'air conditionné.

Il s'engage à sensibiliser et offrir des formations pratiques aux personnes chargées de l'entretien des Locaux.

4.8 Travaux obligatoires

(Dans le cas des bâtiments anciens).

Les Parties ont pleine et entière connaissance des dispositifs législatifs et réglementaires, dont il résulte que des travaux d'amélioration de la performance énergétique pourront être imposés pour les bâtiments à usage tertiaire et, en particulier dans l'Immeuble, dans un délai de huit ans à compter du 1er janvier 2012, selon des modalités définies par voie réglementaire.

4.9 Gestion de l'Immeuble

[OPTION : Dans l'hypothèse où ce n'est pas un Objectif Environnemental : Le Bailleur s'engage à obtenir la certification ISO 14001 pour la gestion de l'Immeuble].

Le Bailleur s'engage [également] à gérer et maintenir les équipements de l'Immeuble conformément aux meilleures pratiques du marché et aux recommandations des fabricants.

4.10 Réduction de la consommation directe et indirecte d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre

Tous les équipements électriques de l'Immeuble ou des Locaux qui doivent être installés le seront par le propriétaire des équipements conformément à la norme [--].

Le Preneur devra, lorsque les conditions financières sont sensiblement identiques ou n'excédent pas un surcoût de [--]%, privilégier l'acquisition d'équipements pour les Locaux bénéficiant de la certification [--], lorsqu'une telle certification existe pour l'équipement considéré.

Le Preneur devra faire tous les efforts possibles pour réduire sa consommation d'électricité dans les Locaux, par exemple en adoptant des mesures d'économie (ex : réduire sa consommation d'éclairage lorsqu'elle n'est pas nécessaire) ; en utilisant des équipements peu consommateurs d'énergie ; en mettant en place des capteurs de présence reliés au réseau d'éclairage dans les zones définies dans le Guide d'Occupation Environnementale et en utilisant les modèles d'équipements suggérés dans le Guide d'Occupation Environnementale.

Lorsque cela sera approprié et possible, le Preneur sera en droit de demander que l'électricité qu'il consomme provienne d'une source d'énergie renouvelable. Dans ce cas, tous les frais correspondants, y compris d'installation s'il y a lieu, seront à sa seule et entière charge, soit qu'il règle directement le fournisseur choisi, soit qu'il rembourse le Bailleur si celui-ci a traité avec le fournisseur.

Pour la gestion des parties communes et des équipements collectifs de l'Immeuble, le Bailleur devra se conformer aux Objectifs Environnementaux. En outre, il devra faire ses meilleurs efforts pour que les autres preneurs occupent leurs locaux conformément aux Objectifs Environnementaux.

Lorsque cela sera approprié et possible, le Bailleur s'efforcera d'alimenter l'Immeuble par une énergie issue de sources d'énergie renouvelable. Dans ce cas, les frais d'installation correspondants seront à la charge du Bailleur, le Preneur restant redevable du règlement des consommations.

Le Bailleur favorisera l'installation, dans ou sur l'Immeuble ou les Locaux, d'Équipements basés sur les énergies renouvelables sous réserve que de telles installations n'affectent pas, de l'avis du Bailleur, la valeur, la solidité ou l'esthétique de l'Immeuble.

Lorsque cela sera possible, le Bailleur s'engage à participer à des programmes pour la production et la fourniture d'énergie renouvelable.

4.11 Réduction de la Consommation d'Eau

Le Bailleur et le Preneur s'engagent à procéder, lors de la réalisation de travaux, à l'installation d'un système de plomberie hautement efficace et d'un système de contrôle de la consommation d'eau dans l'Immeuble et les Locaux.

Le Bailleur et le Preneur s'engagent à mettre en œuvre un programme régulier de recherche des fuites dans l'Immeuble et les Locaux.

[VARIANTE : Le Preneur accepte d'installer, à ses seuls frais un compteur d'eau ou un système de contrôle de consommation d'eau.]

Lorsque l'utilisation d'eau potable n'est pas nécessaire, le Preneur consent à utiliser de l'eau usagée traitée ou de l'eau naturelle traitée, notamment pour les toilettes de l'Immeuble.

Le Preneur consent à utiliser des équipements à faible consommation d'eau, tels que des urinoirs sans eau ou d'autres équipements qui permettent de se conformer aux Objectifs Environnementaux.

Le Preneur devra s'assurer que tous les équipements acquis pour les Locaux soient certifiés par [--] ou un équivalent français.

[OPTION : Le Preneur accepte de limiter sa consommation annuelle moyenne d'eau dans ses Locaux à [--] litres d'eau par mètre carré de surface utile.]

4.12 Déchets

Le Bailleur est en droit de refuser (i) de collecter des déchets en provenance des Locaux du Preneur ou (ii) d'accepter dans les locaux de stockage prévus à cet effet des déchets en provenance des Locaux du Preneur qui ne sont pas triés dans le container de recyclage approprié.

Le Bailleur s'engage à développer et s'accorder avec le Preneur et les autres occupants de l'Immeuble sur un programme de gestion des déchets générés dans l'Immeuble comprenant, le cas échéant, le partage des installations de recyclage et de gestion des déchets par les occupants et un programme de gestion en matière de déchets avec les immeubles voisins.

Le Preneur s'engage à mettre en place des dispositifs permettant le recyclage des cartouches pour les imprimantes, les ampoules fluorescentes, les piles et batteries et autres matériaux similaires.

Le Preneur s'engage à adopter des codes d'achat durable (ex : achat de consommables mobiliers et bureautiques protecteurs de l'environnement et réutilisation de matériels superflus non périssables).

En matière d'approvisionnement et d'équipement, le Preneur s'engage à privilégier les cocontractants qui favorisent une politique de gestion des déchets adéquate, de recyclage des fournitures et de réutilisation de matériels superflus non périssables.

4.13 Modification des Locaux et Remplacement des Équipements

A l'occasion de toute modification des Locaux, le Preneur s'engage à privilégier l'utilisation de sources d'approvisionnement durables, d'énergies renouvelables et de produits et matériaux durables, et de prendre en compte les modalités de recyclage et des performances environnementales et de l'impact du remplacement des Équipements.

Lors du remplacement des Équipements, le Bailleur s'engage à favoriser l'utilisation d'Équipements économes en matière de consommation d'énergie.

Le Preneur s'engage à ne pas effectuer de modifications des Locaux qui pourraient avoir pour effet de dégrader les performances environnementales de l'Immeuble ou des Locaux.

Le Preneur s'engage à fournir au Bailleur des informations suffisantes relatives à l'impact environnemental des modifications envisagées, lors de la demande d'accord préalable, au moins [15] jours calendaires à l'avance, au Bailleur sur ces modifications.

Les Parties s'efforceront de favoriser les modifications qui réduisent les besoins en climatisation et autre consommation d'énergie.

Les Parties conviennent de se mettre d'accord sur un objectif de classement de performance environnementale avant qu'une Partie ne fasse des travaux pour lesquels une certification ou un label de performance environnementale est disponible.

4.14 Transport

Le Bailleur s'engage à procéder à l'installation d'un espace de rangement des bicyclettes, de douches et de vestiaires pour les cyclistes ainsi qu'à l'installation d'espaces pour les voitures hybrides et électriques.

Le Bailleur s'engage à mettre en place des navettes desservant les moyens de transports publics.

Les Parties conviennent de mettre au point un "plan de transport écologique".

4.15 Information et Formation

Le Bailleur mettra en place des ateliers pour le Preneur et les autres occupants destinés à promouvoir les initiatives en matière de développement durable et afin de les informer sur la réduction et l'économie en matière d'énergie, d'eau et de déchets qui peuvent être réalisées.

Le Preneur s'engage à offrir des formations pratiques et théoriques à son personnel et à lui communiquer trimestriellement des informations sur les consommations des locaux.

4.16 Certifications et labels (dans l'hypothèse où il s'agit d'un Objectif Environnemental)

Le Bailleur fera tous les efforts nécessaires afin de coopérer avec le Preneur en vue de la certification ou de la labellisation des Locaux conformément aux normes en vigueur telles que [--] ou toute autre norme équivalente en accord avec le Bailleur, étant précisé que les coûts inhérents à cette certification ou labellisation seront supportés par le Preneur.

Le Preneur accepte de fournir toutes les informations qui lui seront demandées par le Bailleur en relation avec les certifications ou labels prévus aux présentes, sous une forme convenue avec le Bailleur, dans un délai de [15] jours calendaires.

Lorsque le Bailleur devra obtenir une certification ou un label, le classement qu'il devra obtenir en application de ce label ou de cette certification sera fixé en fonction de la performance optimale de l'Immeuble (ou en fonction des améliorations apportées à l'Immeuble).

Le Preneur reconnaît que le Bailleur est en droit de faire fonctionner, gérer et maintenir l'Immeuble de telle façon qu'il puisse conserver les labels ou certifications obtenues et qu'il puisse obtenir les labels ou certifications recherchés dans les conditions des présentes. Le Preneur accepte en conséquence les éventuelles contraintes que la conservation des labels ou certifications feraient peser sur le fonctionnement de l'Immeuble ou l'utilisation des Locaux.

Dans l'hypothèse où la gestion de l'Immeuble est assurée par des cocontractants du Bailleur, le Bailleur s'engage à s'assurer que ses cocontractants accomplissent leurs tâches de manière à ne pas gêner l'obtention et la conservation des certifications et labels obtenus par le Bailleur ou que le Bailleur et/ou le Preneur chercheraient à obtenir.

Lorsque le Preneur devra obtenir une certification ou un label, le classement qu'il devra obtenir en application de ce label ou de cette certification sera fixé en fonction de la performance optimale de l'Immeuble et/ou des Locaux (ou en fonction des améliorations apportées à l'Immeuble et/ou aux Locaux).

Le Bailleur reconnaît que le Preneur est en droit d'attendre du Bailleur qu'il fasse fonctionner, gérer et entretenir l'Immeuble de telle façon que le Preneur puisse conserver les certifications ou labels obtenus et qu'il puisse obtenir les labels ou certifications recherchés dans les conditions des présentes. Le Bailleur accepte en conséquence les éventuelles contraintes que la conservation des labels ou certifications par le Preneur feraient peser sur le fonctionnement de l'Immeuble, pour autant que ces contraintes soient compatibles avec l'utilisation par les autres preneurs de l'Immeuble.

4.17 Système de Gestion Centralisée de l'Immeuble

(i) Le Bailleur contrôlera les heures de fonctionnement des services de chauffage, d'éclairage et de climatisation de l'Immeuble et/ou des Locaux. Par conséquent, le Preneur lui communiquera les détails de ses horaires d'occupation des Locaux et ses besoins en services de chauffage, d'éclairage ou de climatisation pour les Locaux et tiendra le Bailleur informé de toute modification.

(ii) Un système de gestion centralisée de l'Immeuble a été mis en place. Par conséquent, le Bailleur :

(a) si nécessaire, expliquera au Preneur le fonctionnement du système et assurera en cas de besoin la formation du personnel du Preneur ou de ses prestataires ;

(b) s'assurera que les paramètres de fonctionnement du système sont correctement réglés et régulièrement vérifiés afin d'éviter la fourniture superflue de services de chauffage, d'éclairage ou de climatisation de l'Immeuble et des Locaux et de refléter les besoins communiqués par le Preneur en application du paragraphe (i).

5. SUIVI DES ENGAGEMENTS ET RÉSOLUTION DES DIFFICULTÉS

5.1 Comité de Pilotage et de Suivi Environnemental de l'Immeuble (ci-après le "Comité")

Les Parties mettront en place un Comité qui se réunira [semestriellement / annuellement.]

Le Comité sera composé de représentants du Bailleur, du Preneur, de la société chargée de la gestion de l'Immeuble par le Bailleur, de toute société d'entretien et/ou de maintenance employée par le Bailleur ou le Preneur, ou toute autre personne impliquée ponctuellement ou non dans le fonctionnement ou la gestion de l'Immeuble et des Locaux et que les Parties considèrent comme utiles.

[A ADAPTER EN FONCTION DES PRÉROGATIVES QUI SERONT ACCORDÉES AU COMITE DANS LES AUTRES DISPOSITIONS DU CONTRAT] Le Comité est chargé de :

(a) étudier :

- les données et informations mises en commun par les Parties conformément à l'article 4.2 ;
- les performances environnementales de l'Immeuble en général ;
- toute modification apportée à l'Immeuble, aux Locaux ou à leur fonctionnement qui pourrait affecter les performances environnementales de l'Immeuble ou des Locaux ;
- tout projet de modification de la réglementation ou toute évolution de la pratique qui pourrait être prise en compte pour l'amélioration de la performance environnementale de l'Immeuble ou des Locaux.

(b) adapter les Objectifs Environnementaux relatifs :

- à la réduction de la consommation d'énergie, de l'émission de CO2, de la consommation d'eau et de la production des déchets dans l'Immeuble et les Locaux ;
- à l'augmentation, lorsque cela est possible, de l'utilisation des Équipements basés sur les technologies écologiques, de l'utilisation d'énergies renouvelables, du recyclage des déchets, de l'utilisation de l'eau usagée traitée et la récupération d'eau de pluie pour l'Immeuble et les Locaux ;
- aux autres mesures qu'il est possible d'adopter en vue d'améliorer les performances environnementales de l'Immeuble et des Locaux.

(c) produire un rapport annuel, qui :

- contiendra un résumé de l'utilisation de l'eau et de l'énergie et de la production des déchets par l'Immeuble et les Locaux ;
- décrira les progrès effectués en matière d'atteinte aux objectifs déterminés les années précédentes et identifiera tout autre progrès réalisé (ex : réduction de la consommation de combustible fossile) ;
- déterminera les objectifs à atteindre.

Chaque Partie communiquera à l'autre partie les coordonnées des personnes de sa société ou de ses prestataires chargés de la gestion, de l'entretien ou de la maintenance qui pourront être contactées pour les questions intéressant la performance environnementale de l'Immeuble ou des Locaux.

5.2 Résolution des difficultés

Le Bailleur et le Preneur acceptent de soumettre, avant l'introduction de toute procédure judiciaire, à un expert (l'"Expert") la résolution des difficultés de nature technique rencontrées dans la recherche des Objectifs Environnementaux et le respect des engagements pris pour pouvoir les atteindre. L'Expert devra rechercher les raisons pour lesquelles l'Immeuble ou les Locaux, selon le cas, n'ont pas atteint les objectifs prévus ou pour lesquelles les engagements pris s'ils ont été respectés n'ont pas permis de les atteindre. Il devra donner son avis sur le partage des responsabilités à l'origine de cette contre-performance, faire des recommandations pour améliorer les performances et permettre d'atteindre ces objectifs, ou sur le délai et le cas échéant les modalités selon lesquelles la partie défaillante devra remédier à l'inexécution de son obligation.

Les Parties conviennent de se conformer aux recommandations formulées par l'Expert.

Les honoraires et les frais afférents à la mission de l'Expert seront supportés par la Partie à laquelle l'Expert aura imputé le dysfonctionnement.

[VARIANTE :

Les honoraires et les frais afférents à la mission de l'Expert seront partagés par moitié entre les Parties.]

L'Expert sera désigné par [à compléter].

6. EXEMPLES DE CLAUSES DE PARTAGE DES AVANTAGES ET DES COUTS - INCITATIONS FINANCIÈRES

6.1 Loyer Triple Net

Au titre des charges, le Preneur supporte tous les coûts induits par la recherche de la performance environnementale et bénéficie de toutes les économies en résultant.

6.2 Loyer Net et Charges Ajustables

Il est établi un budget prévisionnel des charges dont le montant est fonction de la performance environnementale.

A la fin de chaque [--], il est procédé à un arrêté des charges faisant l'objet du budget prévisionnel et à la détermination d'une économie ou d'un surcoût par rapport à ce budget.

Par ailleurs, il est effectué une évaluation d'indicateurs de performance environnementale prédéfinis qui permet d'attribuer aux preneurs un classement en fonction de leur performance par rapport aux objectifs prédéfinis. Les preneurs qui obtiennent le meilleur classement (c'est-à-dire la meilleure performance environnementale) bénéficient d'un pourcentage plus élevé de rabais sur les charges. Inversement, les preneurs dont le classement est le moins bon supportent une majoration de charges.

6.3 Loyer Brut

Le Bailleur s'engage sur un montant forfaitaire ou sur un plafonnement de tout ou partie des charges dont le montant est fonction de la performance environnementale en contrepartie du respect par le Preneur d'un cahier des charges spécifique d'utilisation des Locaux et de l'Immeuble.

6.4 Loyer Brut et Mécanisme de malus / bonus

Il est établi un plafond des charges qui est fonction du respect d'un cahier des charges spécifique d'utilisation des Locaux et de l'Immeuble par les preneurs et qui ne peut varier qu'en fonction de la performance environnementale.

A la fin de chaque [--], il est procédé à une évaluation d'indicateurs de performance environnementale prédéfinis.

Le Bailleur et les preneurs partagent de manière [égale] l'économie réalisée grâce à la surperformance au regard des objectifs prédéfinis ou supportent de manière [égale] chaque augmentation de dépenses causée par la contreperformance au regard des objectifs prédéfinis.

6.5 Constitution d'une réserve d'investissement

Toute réduction / économie des coûts est versée sur un compte spécial du Bailleur destiné à financer les investissements permettant une amélioration de la performance environnementale de l'Immeuble.

[Le Bailleur peut également s'engager à abonder cette réserve.]

Le Bailleur s'engage à réaliser des travaux d'amélioration de la performance environnementale de l'Immeuble dans un délai compatible avec la durée d'occupation des locaux par les preneurs.

6.6 Exonération des travaux de remise en état

Si le Preneur a fait réaliser des travaux de modification en vue d'améliorer la performance environnementale de l'Immeuble et/ou des Locaux et si le Bailleur considère qu'il ne sera pas nécessaire de procéder, en fin de Bail, à une remise en état de l'Immeuble et/ou des Locaux par suite de ces modifications, le Bailleur s'engage à ne pas imposer une telle remise en état.

6.7 Utilisation de l'Immeuble à la carte et variation des charges

[à compléter]

6.8 Travaux obligatoires

(Dans le cas des bâtiments anciens).

Les Parties conviennent que les travaux visées à l'article 4.6, ainsi que, de manière générale, tous les travaux de mise en conformité et d'amélioration de la performance énergétique et environnementale de l'Immeuble, de ses équipements et des conditions d'exploitation qui seraient rendus nécessaires ou obligatoires par l'évolution de la réglementation qu'ils aient ou non fait l'objet d'une injonction administrative seront intégralement supportés par le Preneur qui s'y oblige au prorata de la surface utile des Locaux par rapport à celle de l'ensemble des locaux à usage privatif compris dans l'Immeuble, quand bien même les travaux qui en résulteraient relèveraient de l'article 606 du Code Civil. Les travaux effectués seront soumis au contrôle du Bailleur.

Le Preneur déférera à ses frais exclusifs, en ce qui concerne les réglementations visées ci-après et les conséquences qui s'y attachent, à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant l'utilisation qu'il ferait des Locaux.

6.9 Système d'échange de quotas d'émission de gaz à effet de serre

Dans l'hypothèse où le Bailleur serait soumis à un système d'échange de quotas d'émission de gaz à effet de serre ou à un système équivalent de type "cap and trade" portant sur les émissions de gaz à effet de serre :

(a) le Bailleur sera le bénéficiaire de tous les quotas qui pourront être délivrés, à l'exception, le cas échéant, des quotas qui seront exclusivement délivrés au Preneur par la réglementation applicable. [OPTION : les produits issus de la revente des quotas détenus par le Bailleur ou par le Preneur au terme de chaque période de référence viendront abonder la réserve constituée en application de l'article 6.5] ;

(b) lorsque le Bailleur sera redevable de l'achat de quotas, les coûts d'achat de ces quotas seront inclus dans les charges de fonctionnement de l'Immeuble et recouvrés conformément à l'article [--] du Bail. Il en ira de même des éventuelles pénalités infligées au Bailleur dans l'hypothèse où celui-ci ne parviendrait pas à restituer un nombre de quotas suffisant.

6.10 Certificats d'économie d'énergie

VARIANTE : Eligibilité

Les Parties conviennent que, dans l'hypothèse où elles décideront d'entreprendre une action leur permettant de prétendre, en qualité "d'éligible", à la délivrance d'un certificat d'économie d'énergie, le bénéfice dudit certificat sera réservé au Bailleur. Le produit résultant de la revente des certificats d'économie d'énergie sera réparti entre les Parties, au prorata de leur participation respective dans l'action ayant donné droit à la délivrance de certificats.

[OPTION : Le produit de la vente des certificats viendra abonder la réserve constituée en application de l'article 6.5].

VARIANTE : Assujettissement

Dans l'hypothèse où le Bailleur serait assujetti, en qualité "d'obligé", au dispositif des certificats d'économie d'énergie, et sauf dans le cas où le Preneur serait lui-même assujetti en cette même qualité au dispositif des certificats d'économie d'énergie au titre de l'occupation des Locaux :

(i) le Preneur s'engage à céder gratuitement au Bailleur tous les certificats qui pourraient lui être délivrés et qui résulteront des activités menées dans l'Immeuble ou dans les Locaux ;

(ii) si le Bailleur est tenu d'acquérir des certificats ou d'acquitter des pénalités libératoires, le coût d'acquisition de ces certificats et le montant des pénalités libératoires seront inclus dans les charges de fonctionnement de l'Immeuble et recouvrés conformément à l'article [--] du Bail.

6.11 Contribution Climat-Energie

[En attente]

7. SANCTION DU NON-RESPECT DES OBLIGATIONS

7.1 Exécution aux frais et charges de la partie défaillante

Si une Partie ne remédie pas, dans une période prédéterminée, à l'inexécution de ses obligations souscrites en vue d'atteindre les Objectifs Environnementaux, l'autre Partie pourra, après une mise en demeure restée sans effet, faire exécuter ces obligations aux frais de la Partie défaillante.

7.2 Réduction temporaire du loyer

Sous réserve du parfait respect par le Preneur de ses obligations en matière environnementale, le loyer sera réduit d'un montant prédéterminé dans l'hypothèse où le Bailleur n'obtiendrait pas les labels ou certifications prévus et ce jusqu'à l'obtention desdits labels ou certifications.

Herbert Smith

Herbert Smith en collaboration avec Gleiss Lutz et Stibbe

Abu Dhabi
Herbert Smith LLP
Suite 302, 3rd Floor
Al Bateen Towers C2 Building
Al Bateen
PO Box 106178
Abu Dhabi UAE
T: +971 2 412 1700
F: +971 2 412 1701

Amsterdam
Stibbe
Stibbetoren
Strawinskylaan 2001
PO Box 75640
1070 AP Amsterdam
T: +31 20 546 06 06
F: +31 20 546 01 23

Arabie Saoudite
Al-Ghazzawi Professional Association
Herbert Smith LLP
bureau associé
Jeddah Commercial Centre,
3rd Floor, Al Maady Street
Corniche Al Hamra
P.O. Box 7346
Jeddah 21462
T: +966 2 6531576
F: +966 2 6532612

Al-Ghazzawi Professional Association
Herbert Smith LLP
bureau associé
Arabian Business Center
Prince Muhammad Street
PO Box 381
Dammam 31411
T: +966 3 8331611
F: +966 3 8331981

Al-Ghazzawi Professional Association
Herbert Smith LLP
bureau associé
King Faisal Foundation
North Tower, 4th Floor
K. Fahd Road
PO Box 9029
Riyadh 11413
T: +966 1 4632374
F: +966 1 4627566

Bangkok
Herbert Smith (Thailand) Ltd
1403 Abdulrahim Place
990 Rama IV Road
Bangkok 10500
T: +66 2657 3888
F: +66 2636 0657

Beijing
Herbert Smith LLP
28th Floor Office Tower
Beijing Yintai Centre
2 Jianguomenwai Avenue
Chaoyang District
Beijing PRC 100022
T: +86 10 6535 5000
F: +86 10 6535 5055

Belfast
Herbert Smith LLP
3 Cromac Quay
Ormeau Gasworks
Belfast BT7 2JD
T: +44 28 9025 8200
F: +44 28 9025 8201

Berlin
Gleiss Lutz
Friedrichstrasse 71
10117 Berlin
T: +49 30 800 979-0
F: +49 30 800 979-979

Bruxelles
Herbert Smith LLP
Central Plaza
Rue de Loxum 25
1000 Bruxelles
T: +32 2 511 7450
F: +32 2 511 7772

Gleiss Lutz
Central Plaza
Rue de Loxum 25
1000 Bruxelles
T: +32 2 551 1020
F: +32 2 551 1039

Stibbe
Central Plaza
Rue de Loxum 25
1000 Bruxelles
T: +32 2 533 5211
F: +32 2 533 5212

Budapest
Bán, S. Szabó & Partners
Gleiss Lutz
bureau associé
József nádor tér 5-6
1051 Budapest
T: +36 1 266-3522
F: +36 1 266-3523

Djakarta
Hiswara Bunjamin and Tandjung
Herbert Smith LLP
bureau associé
23rd Floor, Gedung BRI II
Jl. Jend. Sudirman Kav. 44-46
Jakarta, 10210
T: +62 21 574 4010
F: +62 21 574 4670

Dubaï
Herbert Smith LLP
Dubai International Financial Centre
Gate Village 7, Level 4
PO Box 506631
Dubai UAE
T: +971 4 428 6300
F: +971 4 365 3171

Stibbe
Dubai International Financial Centre
Gate Village 7, Level 4
PO Box 506631
Dubai UAE
T: +971 4 428 6300
F: +971 4 365 3171

Düsseldorf
Gleiss Lutz
Bleichstrasse 8-10
40211 Düsseldorf
T: +49 211 54061-0
F: +49 211 54061-111

Francfort
Gleiss Lutz
Mendelssohnstrasse 87
60325 Frankfurt
T: +49 69 95514-0
F: +49 69 95514-198

Hambourg
Gleiss Lutz
Hohe Bleichen 19
20354 Hamburg
Germany
T +49 40 460017-0
F +49 40 460017-28

Hong Kong
Herbert Smith
23rd Floor, Gloucester Tower
15 Queen's Road Central
Hong Kong
T: +852 2845 6639
F: +852 2845 9099

Londres
Herbert Smith LLP
Exchange House
Primrose Street
London EC2A 2HS
T: +44 20 7374 8000
F: +44 20 7374 0888

Stibbe
Exchange House
Primrose Street
London EC2A 2ST
T: +44 20 7466 6300
F: +44 20 7466 6311

Luxembourg
Stibbe Luxembourg, Avocats
Rue Jean Monnet 6
2180 Luxembourg
T: +352 26 61 81
F: +352 26 61 82

Madrid
Herbert Smith Espagne LLP
Paseo de la Castellana 66
28046 Madrid
T: +34 91 423 4000
F: +34 91 423 4001

Moscou
Herbert Smith CIS LLP
10 Ulitsa Nikolskaya
Moscow 109012
T: +7 495 363 6500
F: +7 495 363 6501

Munich
Gleiss Lutz
Karl-Scharnagl-Ring 6
80539 Munich
T: +49 89 21667-0
F: +49 89 21667-111

New York
Stibbe
489 Fifth Avenue, 32nd floor
New York, NY 10017
T: +1 212 972 4000
F: +1 212 972 4929

Paris
Herbert Smith Paris LLP
66, Avenue Marceau
75008 Paris
T: +33 1 53 57 70 70
F: +33 1 53 57 70 80

Prague
Kubánek & Nedelka v.o.s.
Gleiss Lutz
bureau associé
nám. Republiky 1a
110 00 Prague 1
T: +420 225 996-500
F: +420 225 996-555

Shanghai
Herbert Smith LLP
38th Floor, Bund Center
222 Yan An Road East
Shanghai 200002
T: +86 21 2322 2000
F: +86 21 2322 2322

Singapour
Herbert Smith LLP
50 Raffles Place
#24-01 Singapore Land Tower
Singapore 048623
T: +65 6868 8000
F: +65 6868 8001

Stuttgart
Gleiss Lutz
Maybachstrasse 6
70469 Stuttgart
T: +49 711 8997-0
F: +49 711 855096

Tokyo
Herbert Smith
41st Floor, Midtown Tower
9-7-1 Akasaka, Minato-ku
Tokyo 107-6241
T: +81 3 5412 5412
F: +81 3 5412 5413

Varsovie
Pietrzak Siekierzynski Bogen Sp. k.
Gleiss Lutz
bureau associé
ul. Złota 59
00-120 Warsaw
T: +48 22 22242-00
F: +48 22 22242-99

www.herbertsmith.com
www.gleisslutz.com
www.stibbe.com

8389/230911